



Stadt Wesseling

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplanes Nr. 1/106.1 „Gotenstraße-Innenbereich“

gem. § 2a BauGB

Entwurf

Stand: 19.08.2013

Vorhabenträger

ITB SB Wesseling B.V.,
Albert ten Brinke
Burgmeester van de Zandestraat 21
NL-7051 CS Varsseveld

Städtebauliche Planung:

Planungsbüro Dipl.-Ing. Ursula Lanzerath
Veynauer Weg 22
53881 Euskirchen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. BauNVO

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Sonstiges Sondergebiet -SO- (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

1.1 Für das Sondergebiet SO wird als Zweckbestimmung „**Lebensmittelmarkt**“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.450 qm festgesetzt.

1.2 Innerhalb des Sondergebietes „Lebensmittelmarkt“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter und ein Backshop mit insgesamt maximal 1.450 qm Verkaufsfläche zulässig.

1.3 **Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter)** mit Kernsortiment:

Für die maximale Verkaufsfläche von 1.450 qm wird folgende Sortimentsbeschränkung nach der Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ), Ausgabe 2008 und der Wesselingers Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente vorgenommen:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Tabakwaren (WZ-Nr. 47.11.1)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegeartikel, Drogeriewaren (WZ-Nr. 47.75)
- Waschmittel für Wäsche, Putz- und Reinigungsmittel, Bürstenwaren (aus WZ-Nr. 47.78.9)

Das Randsortiment des Lebensmittelvollsortimenters darf maximal 15 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen. Eine Sortimentsbeschränkung für das Randsortiment wird nicht festgesetzt.

1.4 Wesselingers Sortimentsliste mit Festlegung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente

zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
Antiquitäten/Kunst	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Baby-/ Kinderartikel	Bauelemente, Baustoffe
Bekleidung aller Art, Leder- und Kürschnerwaren, Schuhe und Zubehör	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Bücher, Zeitungen/ Zeitschriften, Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf, Büroorganisation	Boote und Zubehör
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika und Parfümerieartikel, Haushaltswaren/ Bestecke	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Einrichtungszubehör ohne Möbel (inkl. Beleuchtungskörper und Lampen, Gardinen und Zubehör, Glas, Porzellan, Keramik, Haus- und Heimtextilien und Stoffe, Bastel-/ Geschenkartikel, Kunstgewerbe/ Bilder und Rahmen)	Büromaschinen
	Campingartikel
Fahrräder und Zubehör	Elektrogroßgeräte
Foto/ Optik, Video, Akustik/ Tonträger	Erde, Torf

Kurzwaren, Handarbeiten und Wolle	motorisierte Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Musikalien	Farben, Lacke
Nahrungs-/ Genussmittel	Fliesen
Pharmazeutika	Gartenhäuser, -geräte
Reformwaren, Sanitätswaren	Herde, Öfen
Schmuck, Uhren, Gold- und Silberwaren	Holz
Spielwaren, Sportartikel einschl. Sportgeräte	Installationsmaterial
Unterhaltungselektronik und Zubehör/ Computer, Kommunikationselektronik, Elektroklein-geräte	Küchen (inkl. Einbaugeräte)
	Möbel (inkl. Büro-, Garten-, Campingmöbel)
	Pflanzen und -gefäße
	Rollläden und Markisen
	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
	Werkzeuge
	Zäune

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 bis 19 BauNVO)

2.1 Untergeordnete bauliche Anlagen, wie z.B. haustechnische Anlagen, Lüftungsanlagen, Abluftkamine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen etc. können die in der Planzeichnung festgesetzte Höhe von max. 56,0 m NHN ausnahmsweise um maximal 2,0 m überschreiten (§ 18 i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).

2.2 Maßgebliche Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist die Grundfläche des Sondergebietes (§ 19 Abs. 3 BauNVO). Die zulässige Grundfläche GRZ=0,8 darf durch die Grundflächen der Nebenanlagen (z.B. Stellplätze, Anlieferung, Rampen etc.) bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3.0 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 12 und 14 BauNVO)

Im Sondergebiet sind Stellplätze (St) sowie deren Zufahrten i.S.d. § 12 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB dafür festgesetzten Flächen zulässig, sofern landesrechtliche Vorschriften nicht entgegen stehen.

4.0 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

4.1 Bei Baum- und Gehölzpflanzungen im Zusammenhang mit Festsetzungen des Bebauungsplanes sind ausschließlich heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubgehölze nach Maßgabe der Gehölzlisten zu verwenden. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust zu ersetzen.

- 4.2 Die nicht versiegelten Flächen des Sondergebietes (Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) sind mit einzelnen heimischen Bäumen und Sträuchern der nachstehenden Gehölzliste zu bepflanzen.

Mindestpflanzqualität Sträucher: 60-80 cm,
 Cornus sanguinea, Blutroter Hartriegel
 Corylus avellana, Hasel
 Crataegus monogyna, eingriffeliger Weißdorn
 Prunus spinosa, Schlehe
 Rosa canina, Hundsrose
 Sambucus racemosa, Traubenholunder
 Viburnum opulus, Gemeiner Schneeball

Mindestpflanzqualität Bäume 2 x verschult, 80 - 100 cm hoch
 Acer campestre, Feldahorn
 Betula pendula, Sandbirke
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Malus sylvestris, Wildapfel
 Prunus avium, Vogelkirsche
 Pyrus communis, Wildbirne
 Sorbus aucuparia, Eberesche

Punktuell werden vorhandene Bäume zeichnerisch zum Erhalt festgesetzt.

- 4.3 Zur Begrünung der Stellplatzanlage im Sondergebiet ist pro 8 Stellplätze ein hochstämmiger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

Mindestpflanzqualität Bäume 3 x verschult, Stammumfang 18 bis 20 cm, gemessen in 1 m Höhe.

Standortheimische Bäume:

Acer campestre, Feldahorn
 Acer platanoides, Spitzahorn
 Carpinus betulus, Hainbuche
 Sorbus aucuparia, Eberesche
 Sorbus, aria, Mehlbeere
 Fagus silvatica, Rotbuche

Bei Abgängigkeit ist artgleich eine Neuanpflanzung vorzunehmen.
 Der Standort der zu pflanzenden Bäume, gemäß der Planzeichnung, kann bis zu 5 m variieren.

4.4 Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind zusätzliche landschaftspflegerische Maßnahmen außerhalb des Plangebiets auf von der Stadt Wesseling bereitgestellten Flächen durchzuführen.

Maßnahme:

Aufforstung von Ackerflächen in der Gemarkung Urfeld, Flur 18, Flurstück 107 auf insgesamt 5.205 m².

Das Entwicklungsziel ist ein standortheimischer Laubwald.

Für den externen Ausgleichsbedarf ist auch die Zahlung eines entsprechenden Ersatzgeldes für die Durchführung naturschutzrechtlicher Maßnahmen zulässig.

5.0 Anlagen und bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Stellplatzoberfläche ist inklusive der Fahrgassen mit einem ebenen Belag, z.B. Verbundsteine ohne Fase oder gleichwertig herzustellen.

5.2 Die Geräuschabstrahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung des Lebensmittelvollsortimenters erforderlichen Kühl- und Lüftungsgeräte müssen L_{WA} = 70 / 60 dB(A) tags / nachts einhalten.

Dies ist im Rahmen der haustechnischen Planung im Baugenehmigungsverfahren als standortbezogener Schallschutznachweis zu belegen.

6.0 Niederschlagswasserbewirtschaftung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Gebiet anfallende Niederschlagswasser der Dachflächen ist im Plangebiet selbst innerhalb der Freiflächen oder unterhalb der Stellplatzanlage in Rigolen zu versickern. Eine Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises ist notwendig und vor Baubeginn einzuholen.

B. Gestalterische Festsetzungen (§ 86 Abs. 1 und 4 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)

1.0 Für Werbeanlagen gelten die folgenden Zulässigkeitsvoraussetzungen:

Leuchtfarben, Reflexionsoberflächen, blendende, blinkende oder bewegliche Lichtwerbung, Laufschriften, Intervallschaltung bei Leuchtreklame und Laserlichtwerbung sowie rotierende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

2.0 Das Gebäude im Sondergebiet ist als flach geneigtes Pultdach mit einer Dachneigung < 10° oder als Flachdach zu errichten. Die festgesetzte Dachneigung wird nicht angewendet untergeordnete Nebenanlagen.

3.0 Innerhalb des Sondergebietes richten sich die weiteren Regelungen zur Gestaltung der baulichen Anlagen und den Werbeanlagen nach den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes, der Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist.

C. Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1.0 Kampfmittel

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD (Bezirksregierung Düsseldorf) gebeten. Sollten Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung (z.B. Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten oder vergleichbare Arbeiten) durchgeführt werden, wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

2.0 Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a LWG ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu verrieseln, zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Die geplante Entwässerung des Niederschlagswassers ist mit der Unteren Wasserbehörde des Rhein-Erft-Kreises abzustimmen. Die notwendigen wasserrechtlichen Anträge sind dort zu stellen.

3.0 Artenschutzrechtliche Belange

Im Plangebiet sind die Belange des Artenschutzes nach BNatSchG zu beachten. Innerhalb des Plangebiets sind an geeigneter Stelle am Gebäude 8 Ersatzquartiere für Fledermäuse zu schaffen.

4.0 Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen (Tel. 02425 / 9039-04, Fax 02425 / 9039-199 unverzüglich zu melden.

Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der genannten DIN 4149 (Geltung seit 2005) sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

6.0 Abfallwirtschaft

Der Einbau von Recyclingbaustoffen ist nur nach vorhergehender wasserrechtlicher Erlaubnis zulässig.

7.0 DIN-Vorschriften

DIN-Vorschriften und sonstige private Regelwerke, auf die in den textlichen Festsetzungen verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie können beim Fachbereich Stadtplanung der Stadt Wesseling eingesehen werden.